

Interventi dei Sigg. consiglieri

Le convenzioni tipo Legge 448/98 e s.m.i. – Delibera Consiglio Comunale n.36 del 29/05/2010: modifiche ed integrazioni.

Presidente

Passiamo all'ottavo punto all'ordine del giorno che sono: Le convenzioni tipo Legge 448/98 e s.m.i. – Delibera Consiglio Comunale n.36 del 29/05/2010: modifiche ed integrazioni.

Ha chiesto la parola il sindaco, ne ha facoltà, prego.

Sindaco

Grazie presidente. Questa è la convenzione tipo di cui ci eravamo già dotati per il passaggio dei diritti di superficie in diritti di proprietà nell'edilizia convenzionata. Con questa delibera andiamo semplicemente a fare un'integrazione là dove l'utenza chiede di poter fare una convenzione di pagamento nella convenzione originaria era prevista una fideiussione da parte dell'utenza; fideiussione che evidentemente ha dei costi e chi chiede una dilazione la chiede proprio perché ha problemi economici se no pagherebbe subito, e quindi far fare una fideiussione comporta un ulteriore aggravio di costi nei confronti di un'utenza con già delle problematiche. Si è cercata la possibilità di permettere di fare la rateizzazione senza utilizzare la fideiussione semplicemente inserendo una clausola che è anche parte del Codice Civile dove si impone la non vendita dell'alloggio fino a che non è finito il pagamento della rateizzazione, poi se uno domani decide di venderlo va in Comune, chiude tutte le rate e lo vende, questo è evidente. Non esiste nessun vincolo ma semplicemente è una forma di garanzia che uno fa la rateizzazione, vende l'alloggio e se ne va e non lo vediamo più. Questo è anche previsto nel Codice Civile. Grazie.

Presidente

Ringrazio il sindaco. Chiedo chi vuole fare interventi con dichiarazione di voto su questa delibera... La parola al consigliere Mango, ne ha facoltà, prego.

Consigliere Mango

Grazie presidentebuonasera a tutti. Questa è un'appendice sulla delibera che avevamo già discusso nel maggio dell'anno scorso e su questa delibera sono nati diversi equivoci. Provo ad illustrare il nostro pensiero. Su questo argomento sapete benissimo come la pensiamo, ribadisco ancora una volta che con l'approvazione del verbale n. 36 del consiglio comunale del 29 maggio 2010, sulla quale c'è stata l'astensione del nostro gruppo consiliare, astensione ribadita anche in commissione territorio dalla collega consigliera Vassalotti, il nostro voto di astensione come dissi all'epoca e lo ribadisco ancora oggi, è stato carpito. È stata carpita la nostra buona fede, l'astensione è stata ottenuta grazie ad una spiegazione,plausibile per certi versi, ma non corrispondente alla realtà dei fatti; il tutto era per rendere un beneficio a coloro che avevano acquistato un alloggio in edilizia convenzionata. E quindi secondo noi, secondo me in modo particolare, è stato perpetrato un atto poco nobile nei nostri confronti, ma soprattutto nei confronti dei cittadini in quanto era stato assicurato che il riscatto del terreno per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, in base ai nuovi calcoli sarebbe stato intorno al 20% o poco più. In realtà in base ai calcoli stabiliti dalla Legge 448 del '98 art. 31 comma 48, citata anche in questa delibera, e con l'applicazione non obbligatoria per il Comune della sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22.10.2007 che va a stimare il valore venale ridotto del 25%. L'aumento per i cittadini per effetto di questa sentenza, si aggira dal 30% ad oltre il 70% di aumento rispetto a quello che pagava prima. Pertanto questo è il lato critico di questa situazione, perché sostanzialmente il cittadino si ritrova quasi raddoppiato il pagamento per il riscatto di questo terreno. Quindi questo aumento va in base a queste percentuali in base agli interventi fatti su molte zone o in alcune zone individuate in Orbassano.

Devo tuttavia aggiungere per onestà intellettuale che con la delibera del Consiglio Comunale che con la delibera del 29 maggio 2010, della quale cito un passaggio per far capire meglio a coloro i quali non erano in Consiglio Comunale l'altra volta: considerate le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della Legge 865 del '71 relative agli interventi succitati, possono - quindi non dice devono - possono essere sostituiti con convenzione di cui all'art.18 Decreto

Legge 280 del 2001 alle seguenti condizioni, per una durata massima prevista delle citate disposizioni di Legge n. 10 del '77 che parlava di trent'anni, diminuito del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie, o la cessione di proprietà delle aree, e quella di stipulazione della nuova convenzione. Il passaggio più critico dice: in cambio di un corrispettivo per ogni alloggio edificato calcolato ai sensi del comma 48 art. 31 della Legge 448 del '98 con la vertenza che per quanto riguarda il valore del terreno, è sovrastimato in base al valore venale -come citavo prima -ridotto del 25%, in seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 22 ottobre 2007. Questo è importante per far capire che dato questo atto che quando sono state introdotte delle innovazioni in materia di trasformazioni, effettivamente è stata una innovazione penalizzante per i cittadini, dà comunque la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie e di eliminare anche per chi è già in diritto di proprietà i vincoli convenzionali. C'è inoltre la possibilità di procedere alla trasformazione, anche per singola unità immobiliare, la possibilità del privato di accettare o meno la trasformazione proposta dal Comune e di sostituire la convenzione stipulata a suo tempo, questo è importante, ai sensi dell'art. 35 della legge 865 del '71 con una convenzione redatta nella quale viene indicato il prezzo di vendita, la validità della nuova convenzione di trent'anni a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione originaria durante la quale il privato è tenuto ad applicare il prezzo convenzionato in caso di cessione e di canone convenzionato in caso di locazione.

Voglio dire che una piccola parte va nella direzione giusta sotto l'aspetto formale; sotto l'aspetto sostanziale, parliamo di soldi, effettivamente è penalizzante. Sulla parte invece formale, per quanto riguarda i passaggi che citavo prima, dicevo che sostanzialmente con questo tipo di sentenza viene aggiornato di conseguenza il prezzo di vendita degli alloggi in riferimento ai nuovi parametri, avvicinando il valore degli stessi al prezzo di poco inferiore alle nuove convenzioni di edilizia convenzionata eliminando o comunque riducendo - e questa è l'opinione che abbiamo avuto nella discussione anche all'interno del nostro partito - riducendo il fenomeno dei pochi furbetti che poi

vendono con escamotage illegali. Finanziamento qua ci siamo, sotto l'aspetto sostanziale. Ciò non toglie comunque che con l'applicazione della citata sentenza il Comune di Orbassano ha fatto una manovra con destrezza al fine di incrementare le casse del Comune ai danni dei cittadini, impoverendoli ancora di più della crisi economica che investe il paese. Penso che il momento non era propizio per tale avventura, a differenza di altri paesi nei dintorni, cito Grugliasco, e anche Nichelino, per citarne alcuni vicini a noi, che invece si sono dimostrati più prudenti, non adeguando per il momento il prezzo alla citata sentenza. La manovra di questa amministrazione si è dimostrata priva di sensibilità dimostrando un atteggiamento vessatorio in un certo qual senso nei confronti dei cittadini. Con questa manovra il risultato è stato invece che i cittadini non richiedono più il riscatto, salvo in caso di vendita, in caso straordinario, con il risultato che abbiamo ottenuto invece l'effetto contrario, ossia minori entrate perché la gente non fa le convenzioni. Per andare incontro alle esigenze dei cittadini, come ha detto giustamente il sindaco prima, di chi chiede il riscatto oggi, ci troviamo a dibattere oggi per modificare la delibera del Consiglio Comunale dell'anno scorso, al fine di agevolare con un pagamento dilazionato fino ad un massimo di dieci rate con l'aggiunta dell'interesse legale. Questa norma, comunque, va nella direzione giusta, su questo siamo d'accordo anche noi, ci trova d'accordo nella dilazione, ma non ci trova d'accordo invece sull'applicazione degli interessi legali. Noi siamo per non applicarli, se no che agevolazione è? In altri Comuni mi sembra che non la applichino, o comunque se la applicano è soltanto per pochi periodi.

Penso, naturalmente con il mio gruppo consiliare, che questa amministrazione è caratterizzata da forti connotati liberali e da deboli richiami all'attenzione sociale delle famiglie operaie; se vuole smentirci o ci darà ascolto con spirito collaborativo su questo delicato problema, come mi è sembrato di aver capito dall'incontro che ho avuto questa mattina con l'architetto Martino, che si possa eventualmente trovare una giusta ed equilibrata soluzione. Noi chiediamo il ritiro di questa delibera per motivi politici al fine di trovarci eventualmente con incontri ravvicinati per formulare una delibera unica, andando dallo storico dell'anno scorso, con tutte le modifiche che consentano di produrre un risultato veramente utile per i cittadini e per le casse del Comune. Altrimenti il

nostro voto ovviamente sarà contrario, anche se c'è la parte interessante sulla questione della dilazione, però è tutta la struttura che deve essere comunque guardata, riguardata e valutata al fine di migliorarla, come dicevo prima per portare veramente un utile per i cittadini e anche per le casse del Comune. Altrimenti il nostro voto è contrario informando poi con passaggi successivi i cittadini attraverso una comunicazione capillare su tutto il territorio comunale. Termino dicendo che la disponibilità da parte del nostro gruppo è forte su questa tematica per poter trovare veramente una soluzione. Grazie.

Presidente

Ringrazio il consigliere Mango. Qualcuno deve fare ancora degli interventi o dichiarazioni di voto su questa delibera? Ha chiesto la parola il consigliere Beretta, ne a facoltà, prego.

Consigliere Beretta.

Grazie presidente. Una semplicissima dichiarazione di voto anche da parte mia. Sono già stati toccati tutti i temi rilevanti di questa delibera, è una delibera che viene incontro nella sua essenzialità, viene a toccare un tema molto limitato, quelli che sono gli interessi di tutti i cittadini, impone dei meccanismi legali che sono a tutela sia dei cittadini che soprattutto del Comune. Purtroppo, e questo per rispondere proprio veramente a quelle che sono le osservazioni e anche i rilievi critici che sono stati formulati dal consigliere Mango del Gruppo del Partito Democratico, il Comune non può che adeguarsi a quella che è una sentenza della Corte Costituzionale, che non ha inciso direttamente su questa norma di legge ma ha inciso sui parametri che sono richiamati come elemento di riferimento nella norma di legge.

Quindi se la Corte Costituzionale dopo una lunga ed elaborata discussione su quelli che erano i criteri per fare il calcolo dell'indennità di esproprio ha rivisto i suoi criteri, e nel rivedere i suoi criteri è andata anche a incidere sul tema, sulle questioni toccate dalla delibera che andiamo ad approvare, anzi la delibera precedente, questa è solo una conseguenza, noi come Comune non abbiamo fatto altro che adattarci a quella che è una pronuncia della Corte Costituzionale siano rispettate dalla parte politica che voi come minoranza

rappresenta in questo momento. Quindi non mi sembra che abbiamo fatto né un atto contro legge, né un atto a svantaggio dei cittadini, ma abbiamo rispettato la situazione di legalità. È stato fatto cenno alla circostanza che altri Comuni non applicano gli interessi legali per chi chiede la dilazione: qua andremmo proprio contro la legge, innanzi tutto ci sarebbe una generale violazione del principio di eguaglianza tra i cittadini, non si capisce perché chi paga immediatamente, rispetto a chi paga in modo dilazionato debba avere lo stesso trattamento; chi ha una dilazione ha il dovere di dover corrispondere degli interessi, che non sono interessi usurari, nemmeno interessi bancari, ma sono interessi che lo Stato definisce di anno in anno come interessi legali. Il tasso di interesse nel 2010 era l'1%, all'inizio del 2011 è diventato l'1,5%, se l'amministrazione Comunale di Orbassano non ottemperasse alla richiesta di questi interessi legali ritengo che potrebbe esporsi in modo fondato, azione di responsabilità per danno erariale, perché le dilazioni di pagamento, ove non supportate da una richiesta di pagamento di interesse, costituirebbe un danno erariale, quindi la delibera è perfettamente coerente coi dettami della legge. È chiaro che tutto si può migliorare, ma se la Corte Costituzionale individua dei parametri specifici per le indennità di esproprio che poi vengono richiamati come parametri per la soppressione dei vincoli convenzionali, ritengo che non ci si possa fare più di tanto se non dire, vogliamo scientemente derogare a questa indicazione precisa di una sentenza del massimo organo giurisdizionale dello Stato andando contro le decisioni della Corte Costituzionale, cosa che francamente mi sembra alquanto inopportuna. Quindi ribadisco che proprio per il vantaggio, stiamo parlando di un'appendice della delibera, proprio per il vantaggio che viene dato a tutta la cittadinanza che avrebbe avuto un onere sicuramente rilevante di garantire il pagamento con la fideiussione che è un costo, garantisce questa sua possibilità di dilazionare e viene garantita con il vincolo della non vendibilità, che è un vincolo del Codice Civile perfettamente legittimo e il minimo aggravio del pagamento degli interessi legali, che sono sicuramente molto ridotti. Grazie.

Presidente

Ringrazio il consigliere Beretta. Qualcuno deve fare ancora degli interventi?

Prego consigliere Mango.

Consigliere Mango

Grazie presidente. Io ho ascoltato con piacere la risposta articolata del consigliere Beretta, devo comunque far notare, probabilmente è sfuggito, l'ho detto nel mio intervento riguardo la sentenza della Corte Costituzionale, io non sono un avvocato, però ho letto una serie di commenti di persone specializzate in materia e comunque se altri Comuni non hanno applicato la sentenza e non hanno preso in considerazione la sentenza citata, un motivo ci sarà; hanno fatto delle scelte politiche, scelte politiche fatte in maniera ponderata prudente in un momento particolarmente difficile per le famiglie; senza questo tipo di difficoltà le famiglie avrebbero agito in maniera diversa. Oggi si ritrovano a guardare come arrivare a fine mese, come sappiamo tutti, pertanto quello è un problema, se pure è un desiderio da parte di molti cittadini di avere una casa di proprietà, devono comunque rinunciare ad un loro sogno; stiamo evitando di dare quella possibilità di tranquillità a dei cittadini che farebbero entrare nelle casse del Comune un bel po' di soldi. Ce ne sono tanti.

Io vi prego di prendere in considerazione questi aspetti, ma non per motivi ideologici o per motivi pretestuosi; io ho detto che in questa delibera ci sono degli spunti veramente interessanti, che vanno nella direzione giusta, ne siamo convinti, però a monte c'è proprio il problema più grave che è proprio quello all'adeguamento della sentenza della Corte Costituzionale. Si può andare per gradi, si può trovare un sistema, io mi auguro che il Sindaco in prima persona questa sera, ci fa il piacere di prendere un impegno a cercare degli strumenti per poter - non dico di ritornare sui propri passi, ma comunque di mitigare quelle che sono le cifre con dei provvedimenti previsti dalle normative, senza prendere così rigidamente quella sentenza e portarla pari, pari così com'è, perché effettivamente è gravosa. Io ho fatto fare un calcolo preciso di un alloggio di 100 metri quadrati con un box: questo avrebbe dovuto pagare fino ad un anno fa oltre 6.000 euro; per effetto di questa applicazione di questa sentenza deve sborsare al Comune oltre 10.00 euro, sono per l'esattezza 10.535 euro. È vero che poi viene adeguato il valore dell'immobile per quanto riguarda il contratto, sulla convenzione, per quanto riguarda la vendita di

prima cessione, va bene, però ripeto c'è tanta gente che non è che vuole vendere, vuole cercare di avere il diritto di proprietà a tutti gli effetti, dopo trent'anni o dopo 25 anni che è stato pagato il mutuo, e di consegnare questo alloggio ai propri figli senza nessun vincolo, portando nelle casse del Comune dei soldi. Meditate. Io mi auguro comunque che il sindaco ci dia qualche segnale. Grazie.

Presidente

Ringrazio il consigliere Mango. Qualcuno deve fare ancora interventi? Ha chiesto la parola il Sindaco, ne ha facoltà, prego.

Sindaco

Grazie presidente. La materia è assolutamente complessa, anche perché abbiamo verificato sul Comune di Grugliasco come mai loro applicavano delle tariffe diverse; questo perché si parte a monte da un sistema diverso di conteggio. Il Comune di Grugliasco ha definito tempo addietro un importo e quindi non era legato a sentenze, o cose di questo genere; noi invece abbiamo definito tempo addietro un parametro, cioè un metodo di calcolo; è chiaro che il metodo di calcolo cambia al cambiare dei parametri. Questo però non vuol dire che in senso assoluto non sia poi possibile eventualmente andare a verificare e controllarlo ulteriormente. È una materia sicuramente in evoluzione, attenzione se ne presta, l'architetto Martino in primis è assolutamente disponibile, tant'è che l'ideatore di quella delibera che rivalutava gli immobili era l'architetto Martino, quindi questa ne è la prova di quanta attenzione abbia sempre dimostrato al problema, sicuramente vedremo se si possono trovare delle strade per migliorare la situazione. Nel frattempo cerchiamo di andare incontro il più possibile alle richieste come quella di questa piccola modifica che permette di eliminare la fideiussione e quindi un aggravio di costi per chi ha una richiesta di dilazioni di pagamento. Grazie.

Presidente

Ringrazio il sindaco. Prego consigliere Gobbi.

Consigliere Gobbi

Faccio un'annotazione in qualità di capogruppo. È stato richiesto il ritiro della delibera, quindi comunque bisogna mettere in votazione il ritiro.

Presidente

Allora mettiamo ai voti il ritiro della delibera, lo facciamo sempre per appello nominale. Cedo la parola al dott. Mirabile, prego

Segretario

Beretta, Baravalle, Ferrara, Gallino, Gambetta, Gobbi, Guglielmi, Labella, Magliome, Mango, Manzone, Marseglia, Masante, Mastroianni, Mensa, Mussetto, Nava, Raso, Rio, Salerno, Vassalotti assente.

Presidente

Presenti 20, astenuti zero, votanti 20, voti favorevoli 7, voti contrati 13.

Quindi è stato bocciato il ritiro della delibera.

Possiamo votare, sempre per appello nominale, dando la parola al segretario. Prego.

Segretario

Beretta, Baravalle, Ferrara, Gallino, Gambetta, Gobbi, Guglielmi, Labella, Maglione, Mango, Marseglia, Masante, Mastroianni, Mensa, Mussetto, Nava, Raso, Rio, Salerno Vassalotti assente.

Presidente

Presenti 20, astenuti zero, votanti 20, voti favorevoli 13, voti contrari 7.

Votiamo per l'immediata eseguibilità:

Favorevoli ...

Contrari ... consiglieri Mango, Manzone, Gobbi, Mensa, Salerno, Ferrara e Labella.

Chiudiamo il consiglio comunale perché è mezzanotte e lo riapriamo. Cinque minuti di sospensione.

